

Trgovačko društvo KV-STAN d.o.o. Rijeka, Užarska 30, zastupano po direktor – članu uprave Karmen Vukorepa, (u daljnjem tekstu: Upravitelj) s jedne strane,

i

SUVLASNICI zgrade u Rijeci, na adresi ANTUNA BARCA 3B, zastupani po ovlaštenom predstavniku suvlasnika Dušku Buršiću, ovlaštenom temeljem Međuvlasničkog ugovora od 23.08.2022. god. s druge strane,

zaključili su dana 01.12.2022. slijedeći

# **UGOVOR O UPRAVLJANJU ZGRADOM**

**BROJ UGOVORA 136**

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

Utvrđuje se da su suvlasnici zgrade u Rijeci, na adresi, ANTUNA BARCA 3B (u daljnjem tekstu: suvlasnici), koja je sagrađena na k.č. br.4380 k.o. Plase, temeljem Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 23.08.2022., poslove upravljanja zgradom povjerili trgovačkom društvu KV-STAN d.o.o. Rijeka (u daljnjem tekstu: Upravitelj), koje je registrirano za obavljanje tih poslova, te koje raspolaže svim profilima stručnjaka i suradnika potrebnih za obavljanje ovlasti i obveza koje su mu suvlasnici povjerili ovim ugovorom.

## II. OVLAŠTENJA I OBVEZE UPRAVITELJA

### Članak 2.

Suvlasnici ovlašćuju upravitelja da u ime i za račun vlasnika obavlja slijedeće poslove:

- organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju prema popisu zajedničkih dijelova i uređaja utvrđenim Međuvlasničkim ugovorom,
- obavlja povremeni i godišnji pregled nekretnine,
- raspolaže sredstvima koja vlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve), nalozi za plaćanje potpisivat će se jednim potpisom od strane upravitelja, uz korištenje pečata upravitelja, tek po odobrenju i ovjeri fakture od strane ovl.predstavnika suvlasnika i još jednog potpisnika suvlasnika zgrade
- osigurava zajedničke i posebne dijelove zgrade kod osiguravajućeg društva od svih predvidivih rizika,
- organizira prijavljivanje, saniranje i naplatu šteta pokrivenih osiguranjem zajedničkih i posebnih dijelova zgrade kod osiguratelja iz prethodne alineje,
- omogućava uzimanje kredita kod poslovnih banaka radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika, i to kod BKS banke AG
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja zgradom.

### Članak 3.

Upravitelj se obvezuje organizirati popravak kvarova hitne naravi i to:

- puknuće vodovodne instalacije,
- puknuće ili propuštanje vodovodne kanalizacije,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu,
- kvar na dizalima

U svrhu izvršenja poslova iz stavka 1. ovog članka Upravitelj će organizirati cjelodnevno dežurstvo (24 sata), uključujući nedjelje, državne blagdane i neradne dane.

### Članak 4.

Upravitelj se obvezuje vršiti i nužne popravke na temelju odgovarajućih odluka nadležnih tijela koja nalažu njihovu provedbu.

### Članak 5.

Upravitelj će na zahtjev i uz pristanak svih suvlasnika obavljati i poslove investicionog održavanja zgrade što će biti regulirano posebnim ugovorom.

### Članak 6.

Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim pismenim ugovorom povjeriti da u njihovo ime za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova suvlasnička prava na zgradi.

### Članak 7.

Obavljanje poslova održavanja Upravitelj je ovlašten putem ugovora povjeriti trećim osobama registriranim za obavljanje takvih poslova, a sam obaviti nadzor nad obavljenim radovima, uz pismenu suglasnost ovl.predstavnika suvlasnika.

Upravitelj je dužan ugovoriti poslove iz stavka 1. ovog članka vodeći računa o svim aspektima povjerenog mu posla pažnjom dobrog gospodarstvenika cijeneći pri tom da cijene ugovorenih radova budu u skladu sa utvrđenim cjenikom radova, da izvođač ima potrebna valjana jamstva, te da se u korist suvlasnika zgrade ugovore sva potrebna osiguranja u skladu s uobičajenim uzancama kod zaključenja takvih ugovora (ugovorna kazna, najniža cijena, osiguranja za dobru kvalitetu izvršenih radova i sl.).

### Članak 8.

Za poslove iz članka 7. ovog Ugovora Upravitelj se obvezuje prikupiti najmanje tri ponude, te ugovor o obavljanju tih poslova sklopiti s napovoljnijim ponuđačem vodeći računa o svim aspektima ponude prema pravilima struke.

U izboru najpovoljnijeg ponuđača obvezno je sudjelovanje ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

## Članak 9.

Upravitelj se u svrhu što kvalitetnijeg obavljanja povjerenih mu poslova obvezuje izraditi slijedeće akte:

- prijedlog programa rada koji će sadržavati popis planiranih poslova i plan potrebnih sredstava za iduću godinu
- za svaki planirani posao koji se obavlja u tijeku godine koordinirati radovima, voditi tehnički nadzor i preuzimati radove;
- izvješće o radu u prethodnoj godini najkasnije do roka utvrđenog posebnim zakonom, te;
- evidenciju suvlasnika zgrade.

Prijedlog programa Upravitelj će preko ovlaštenog predstavnika dostaviti suvlasnicima na usvajanje, a suvlasnici su dužni prihvatiti ili odbiti prijedlog programa najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave istog ovlaštenom predstavniku.

I prije donošenja programa iz stavka 1. i 2. ovog članka Upravitelj je dužan obavljati poslove koji su nužni radi osiguranja funkcionalne sposobnosti zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te radova čija obveza vršenja proizlazi iz zakonskih ili drugih propisa, a suvlasnici su za to vrijeme dužni osigurati sredstva najmanje u visini utvrđenoj programom rada za prethodnu godinu.

## Članak 10.

Upravitelj se obvezuje poslove koji su predmet ovog ugovora obavljati pažnjom dobrog gospodarstvenika, što znači čuvati interese svih suvlasnika glede zgrade koja mu je povjerena na upravljanje, upozoriti suvlasnika na poslove koji se moraju obaviti radi održavanja funkcionalnosti građevine, upozoravati na radove čije vršenje predstavlja obvezu prema zakonskim i drugim propisima te na izvanredne poslove i potrebe investicijskih radova, kao i ukazivati na predvidive troškove održavanja zgrade koja mu je povjerena.

Suvlasnici preuzimaju odgovornost za eventualnu štetu koja nastane zbog neizvršenja poslova na koje su od Upravitelja pismeno upozoreni, a nisu donijeli odluku o pravovremenom poduzimanju tih poslova ili nisu pravovremeno osigurali sredstva za izvršenje tih radova.

## Članak 11.

Račun o poslovanju Upravitelj je obavezan dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika, koji će vlasnike na prikladan način upoznati sa njegovim sadržajem.

Suvlasnici su obvezni odmah prijaviti Upravitelju svaki uočeni kvar ili oštećenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

**III OBEVEZE SUVLASNIKA ZGRADE**

## Članak 12.

Suvlasnici su obvezni pridržavati se svih obveza preuzetih Međuvlasničkim ugovorom.

Suvlasnik koji otuđi svoj posebni dio dužan je o tome odmah obavijestiti Upravitelja i ovlaštenog predstavnika suvlasnika.

## Članak 13.

Suvlasnik je dužan i obavezan uvijek dopustiti izvođenje radova u svom posebnom dijelu poradi otklanjanja kvarova koji uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i imovini ostalih suvlasnika, a u protivnom odgovara za dodatnu štetu koja nastane njegovim sprečavanjem takvih radova.

**IV. SREDSTVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE I NAČIN NJIHOVA KORIŠTENJA**

## Članak 14.

Stranke su sporazumne da za poslove redovnog održavanja, hitnih radova, nužnih popravaka, osiguranja zgrade i naknade upravitelju, koji su sadržani u godišnjem programu suvlasnici plaćaju doprinos u mjesečnim obrocima.

Za zakašnjenje u plaćanju doprinosa iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati zatezne kamate.

Doprinos iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni plaćati putem uplatnica prema obračunu koji će im biti dostavljen.

## Članak 15.

Naknadu za rad Upravitelja za redovne poslove iz ovog ugovora iznosi 0,30 kn/m<sup>2</sup> korisne površine svakog posebnog dijela zgrade. U naknadu je uključen porez na dodanu vrijednost.

Naknada za rad Upravitelja plaća se jednom mjesečno do 30-og u mjesecu za tekući mjesec, temeljem trajnog naloga za isplatu naknade.

## Članak 16.

Naknada Upravitelja za zastupanja suvlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti utvrđuje se prema propisima po nagradama i naknadama koje pripadaju državnom pravobraniteljstvu kada po punomoći zastupa pravne osobe.

Sudske i ostale pristojbe vezane za spor te naknada Upravitelja terete suvlasnike zgrade neovisno o raspoloživim sredstvima zajedničke pričuve.

Troškovi iz stavka 1. i 2. ovog članka terete suvlasnike razmjerno korisnoj površini njihovih dijelova.

## Članak 17.

Obavijest o potrebi vođenja sudskog ili drugog spora dužan je Upravitelj zgrade dati ovlaštenom predstavniku zgrade odmah i bez odlaganja, a suvlasnici zgrade dužni za vođenje takvog spora ovlastiti upravitelja zgrade posebnom pismenom odlukom.

## Članak 18.

U slučaju uspjeha u sporu i naplate troškova spora naknada Upravitelja te sudske i ostale pristojbe, kao i eventualne kamate, uplaćuju se u sredstva zajedničke pričuve.

**V. PRIMOPREDAJA ZGRADE UPRAVITELJU**

## Članak 19.

Upravitelj zgrade preuzima zajedničke dijelove i uređaje zgrade u zatečenom i viđenom stanju funkcionalne ispravnosti.

Prilikom preuzimanja ovlašteni predstavnik suvlasnika je dužan upozoriti Upravitelja o svim vidljivim nedostacima zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i potrebi njihovih otklanjanja.

**VI. RAČUN ZAJEDNIČKE PRIČUVE**

## Članak 20.

Suvlasnici zgrade obvezni su kod određene banke otvoriti račun zajedničke pričuve zgrade odmah nakon zaključenja ovog Ugovora, a najkasnije u roku od 8 dana.

## Članak 21.

Račun zajedničke pričuve suvlasnici se obvezuju otvoriti u poslovnica BKS banke AG.

## Članak 22.

Upravitelj zgrade preuzetu obavezu omogućavanja uzimanja zajma za potrebe održavanja zajedničkih dijelova i uređaja preuzima samo u odnosu na banke navedene u članku 22. st. 1 ovog Ugovora.

Suvlasnici zgrade kredite uzimaju sukladno jedinstvenim kreditnim uvjetima banaka.

## Članak 23.

Upravitelj zgrade raspolaže sredstvima sa računa zajedničke pričuve isključivo uz suglasnost ovlaštenog predstavnika zgrade na način određen Međuvlasničkim ugovorom.

Ukoliko zgrada iz bilo kojeg razloga nema ovlaštenog predstavnika suvlasnika, upravitelj zgrade je ovlašten sam raspolagati sredstvima sa računa zajedničke pričuve sukladno članku 378. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Ugovorne stranke potpisom ovog Ugovora ujedno potvrđuju da im je poznat sadržaj Međuvlasničkog ugovora i odriču se pobijanja ovog Ugovora zbog nepoznavanja istih.

**VIII. ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 24.**

Za štetu nastalu neizvršenjem obveza iz ovog Ugovora ugovorne strane odgovaraju po općim načelima o naknadi štete.

**Članak 25.**

Upravitelj odgovara umjesto suvlasnika trećima samo glede poslova utvrđenih godišnjim programom rada, te u slučaju da su vlasnici pravodobno osigurali sredstva za izvršenje tog programa.

U slučajevima protivnom stavku 1. ovog članka Upravitelj se oslobađa odgovornosti.

**Članak 26.**

Za sve što nije izričito ugovoreno ovim Ugovorom, vrijede i primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te ostali zakonski propisi koji reguliraju to područje.

**Članak 27.**

Ugovorne strane suglasne su da sve moguće sporove iz ovog Ugovora rješavaju prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da se ne može postići sporazum ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.

**Članak 28.**

Ovaj Ugovor je na neodređeno vrijeme, a stupa na snagu s danom potpisa Ugovora po obje ugovorne strane.

**Članak 29.**

Ovaj Ugovor svaka strana može jednostrano raskinuti u svako doba.

U slučaju raskida Ugovora iz prethodnog stavka ovog članka otkazni rok iznosi 30 dana od dana zaprimljene pismene obavijesti jedne od strana u kojem su stranke dužne izvršavati svoje obveze.

Ugovor može prestati sporazumom obje ugovorne stranke. U tom slučaju trajanje otkaznog roka utvrđuje se sporazumom.

**Članak 30.**

Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka, od kojih 2 (dva) zadržava Upravitelj, a 1 (jedan) osoba ovlaštena za predstavljanje i zastupanje suvlasnika.

Primjerak Ugovora dostavlja se nadležnom tijelu Grada Rijeke za komunalne poslove.

U Rijeci, 01.12.2022.

Ovlašteni predstavnik suvlasnika



OVLAŠTENA OSOBA  
SUVLASNIKA ZGRADE  
ANTUNA BARCA 3B  
RIJEKA

Za upravitelja zgrade KV-STAN d.o.o.

